Beschlussvorlage Quotierungsregelung (APS /006/2022)

Positionspapier des Mietervereins Düsseldorf e.V.

Vorbemerkung:

Weiter ständig steigende Mieten in unserer Stadt sind Ausdruck anhaltenden Wohnungsmangels, dessen Zuwachs durch städtische Wohnungspolitik nur unzureichend Einhalt geboten wird. Besonders hart trifft es Haushalte mit kleinen und mittleren Einkünften, also mindestens jeden zweiten. Deshalb müssen die Fertigstellungen im sozialen Wohnungsbau für eine ganze Reihe von Jahren verdoppelt und verdreifacht werden. Das vorgelegte Konzept lässt nicht erkennen, wie dieses Ziel erreicht werden soll. Es ist erheblich nachzubessern, andernfalls ist es nicht zustimmungsfähig.

zu 2.1.: Erhöhung der Quotierung für geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau

Die Regelung wird den Realitäten nicht gerecht! In Düsseldorf ist jeder zweite Haushalt grundsätzlich berechtigt, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen. Nur für jeden 20. steht theoretisch eine solche zur Verfügung. Demnach gibt es erheblichen Nachhol- und Aufholbedarf.

Also wäre es mehr als angemessen, dass von den neugebauten Wohnungen jede zweite öffentlich gefördert ist! Eine Quote von „mindestens 30%“ ist nicht ausreichend, um die Versäumnisse der Vergangenheit zu kompensieren. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass eine große Anzahl von öffentlich geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2029 aus der Bindung fallen wird. Von fast 8.000 Wohnungen war im Jahr 2020 die Rede (Quelle: Datenblatt zum Wohnungsmarkt 2020).

zu 2.2.: Bindungsdauer und Tilgungsverzicht

Wir begrüßen die Verlängerung des Bindungszeitraums auf bis zu 30 Jahre. Das Problem auslaufender Bindungen wird dadurch nicht nachhaltig gelöst, sondern allenfalls etwas gemildert. Wir fordern eine dauerhafte Bindung! Der Tilgungsverzicht von bis zu 35 % stärkt unsere Argumentation, die stadteigene Wohnungsgesellschaft zu größerer Bautätigkeit zu ertüchtigen. Der Bund stellt das erforderliche Eigenkapital zur Verfügung und dieses Steuergeld wird nicht privatisiert, sondern bleibt bei den Bürgern in Form kommunalen

Wohnungsbesitzes. Darüber hinaus fordern wir die massive Unterstützung von Genossenschaften, von gemeinnützigen und gegebenenfalls kirchlich verbundenen Trägern, die sich zur Schaffung dauerhaft bezahlbarer Wohnungen verpflichten.

zu 2.3.: Abgabe von Grundstücken an die Stadt bzw. an die SWD

Das kommt nur dann infrage, wenn Grundstücke ansonsten dauerhaft unbebaut blieben. Ein evtl. Wertzuwachs durch Preissteigerungen oder Planungsgewinne wird möglichst abgeschöpft.

zu 2.4.: Sektorale Bebauungspläne

Wir begrüßen die Ausweitung des HKW mittels sektoraler Bebauungspläne. Das ist auch aus städtebaulicher Sicht hilfreich.

zu 2.5.: Große städtische Liegenschaften

Es bedarf der massiven Förderung von Wohnungsbauvorhaben im geförderten Bereich. Deswegen dürfen keine Möglichkeiten vertan werden, dem eklatanten Mangel abzuhelfen.

zu 2.6.: Bagatellgrenze

Die Errichtung von 30-40 Wohneinheiten stellt für uns kein Kleinstvorhaben dar. Wir empfehlen die Regelung der Stadt Bonn (acht Wohneinheiten). Das Neben- und Miteinander öffentlich geförderter Wohnungen und freifinanzierter Wohneinheiten muss der Normal- und Regelfall werden.

zu 3.1: Geförderte Wohnungen auch in Wohnhochhäusern!

Eine solche Regelung diskriminiert unseres Erachtens Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, weil sie diese per se für weniger sozialverträglich hält. Wir sehen kein Hindernis, auch in Wohnhochhäusern öffentlich geförderte Wohneinheiten vorzusehen.

zu 3.2: Umnutzungen bestehender Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude

Gleiches gilt für Wohnungen in umgewandelten Bürogebäuden. Unter „1. Anlass“ der hier behandelten Vorlage wird ausgeführt, dass u.a. dort „rund 345 öffentlich geförderte und 175 preisgedämpfte Wohneinheiten dazu gekommen“ sind. Darauf

sollte auch künftig nicht verzichtet werden. Wie bereits ausgeführt, ist rund die Hälfte aller Düsseldorfer Haushalte für solche Wohnungen bezugsberechtigt.

zu 3.3.: Anwendung bei Apartmentanlagen

Wir wünschen uns eine Formulierung, die offen ist für eventuell geänderte Förderrichtlinien des Landes.

Soweit unsere Stellungnahme.

Hans-Jochem Witzke — Claus Nesemann

1.Vorsitzender — Geschäftsführer